



# 't Kwartier

*Thuishaven van Asten*



## Evaluatie

Commissie Samenleving & Bestuur  
27 november 2025



# Van Klepel naar 't Kwartier



# Proces realisatie gemeenschapshuis

3 juli 2018 - raadsbesluit bestuursopdracht

16 april 2019 - raadsbesluit locatie- en scenariokeuze

22 september 2020 - raadsbesluit duurzaamheid gemeenschapshuis

3 maart 2020 - raadsbesluit halfjaarlijkse rapportage

Halfjaarlijkse technische toelichtingen (in beslotenheid)

## Investeringskrediet

- Binnen het vastgestelde krediet van de raad
- Restant beschikbaar groene dak
- BTW is nog onduidelijk

## Jaarlijkse exploitatie

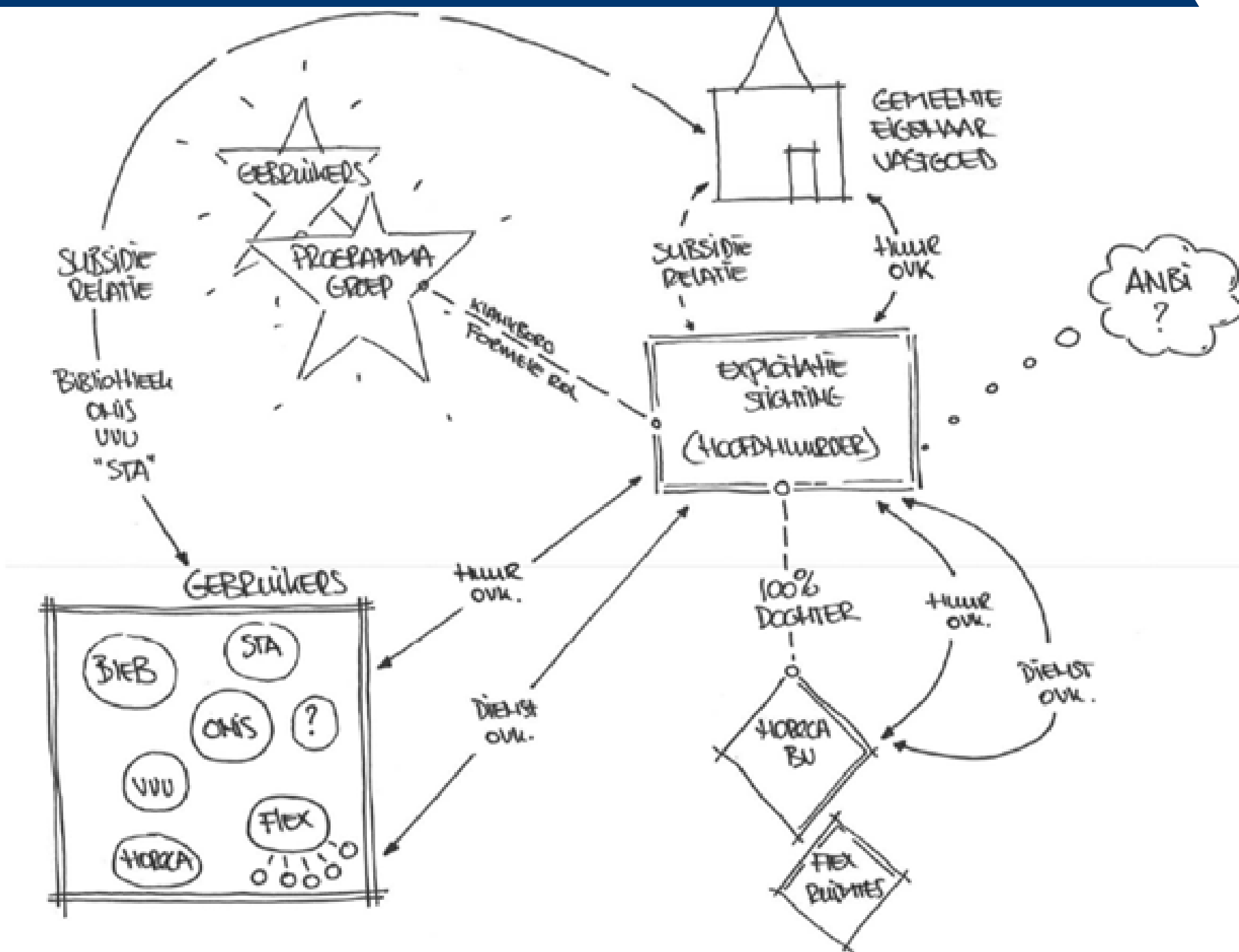
- € 113.000,- (excl. indexering)

## Raadsvoorstel 2019 - bij de start

- Minimale bandbreedte exploitatie € 189.000,-
- Maximale bandbreedte exploitatie € 289.000,-
- Diverse variabelen die invloed hebben op dekking en resultaat

# Even terug naar het begin (governance)

- Gemeente Asten = eigenaar van het gebouw
- Huurder is Stichting Huis van Asten (vrijwillig bestuur)
- Stichting verhuurt aan professionele partijen, verenigingen en derden
- Horeca BV is 100% dochteronderneming van Stichting Huis van Asten
- Positieve exploitatie horeca komt terug naar de Stichting
- Draagt hiermee bij aan totale exploitatie t.b.v. de Astense samenleving



Het exploiteren van een gemeenschapshuis voor Asten en daarmee een bijdrage leveren aan een prettige en sociaal-culturele lokale leefomgeving voor jong en oud.

Verenigingen, instellingen en professionele partijen in staat stellen om activiteiten te ontplooien, elkaar te ontmoeten, elkaar te inspireren en samen te werken met behoud van een eigen identiteit.

Er is een meerjarige exploitatiesubsidie verstrekt;

- Van 1 april 2023 t/m 31 december 2026
- Verantwoording per jaar, vaststelling na deze periode

Immers is het een startende en groeiende onderneming

- Gebaseerd op aannames en verwachtingen
- Zowel kosten als inkomsten kunnen nog sterk variëren!
- Bij structurele afwijkingen mogelijk tussentijds aanpassen subsidie

Eind februari 2023 oplevering – nog niet alles gereed

Partijen zijn verhuisd – verder samenwerken

- Bibliotheek Helmond de Peel
- Onis Welzijn
- VVV
- Sociaal Team Asten
- Verenigingen

Het bestuur van de stichting bestond in aanvang uit 7 personen, een dagelijks bestuur met enkel 'onafhankelijken' en een viertal bestuursleden met een 'dubbele pet'. Hiermee kon draagvlak worden gecreëerd onder gebruikers/huurders.

In 2024 is het bestuur uitgebreid naar 9 personen, waarbij elk bestuurslid een eigen verantwoordelijkheidsgebied kreeg toebedeeld. Bestuursleden hoefden niet langer een 'dubbele pet' op te hebben; kennis van - en affiniteit met een deelgebied was gewenst

Momenteel wordt de bestuursstructuur wederom aangepast. Het aantal bestuursleden wordt teruggebracht naar 5. De bedrijfsmanager treedt toe tot het bestuur en krijgt een ruim mandaat. Met de transformatie verwacht het bestuur een volgende stap te kunnen zetten.

# Maatschappelijke waarde

Netwerk van vrijwilligers

Maatschappelijk  
ondernemerschap

't Kwartier als  
samenwerkingspartner

Ontmoeten en inspireren

Toegankelijk voor iedereen; koffiemiddag op zondag, studerende scholieren en studenten in de bibliotheek, recreatieve biljarter, etc.

Culturele, educatieve, sportieve en overige activiteiten georganiseerd door verenigingen, professionele partijen en Horeca BV.

<https://www.kwartierasten.nl/gebruikers/>

't Kwartier heeft als gemeenschapshuis een belangrijke maatschappelijke functie doordat het fungeert als ontmoetingsplek, sociale cohesie bevordert en activiteiten organiseert die de leefbaarheid in Asten vergroten. Het draagt bij aan een gevoel van verbondenheid en welzijn onder Astenaren. Dit maakt dat 't Kwartier een positieve impact heeft op het leven in Asten.

2019 - exploitatie opzet gemaakt met daarbij raming voor o.a.:

- Inkomsten huur
- Horeca
- Kosten energie
- Kosten huur
- BTW aftrek

De nodige veranderingen hebben plaatsgevonden:

- Oorlog in Oekraïne
- Inflatie & prijsstijgingen
- Forse stijging diverse Cao's in Nederland
- Etc.

## Inkomsten huur (incl. servicekosten);

- met professionele partijen zijn contractuele afspraken gemaakt voor dezelfde periode (vaste inkomsten)
- variabele inkomsten uit verhuur zalen
- niet alle ruimtes zijn verhuurd (bezettingsgraad)
- groeimogelijkheden beperkt door maatschappelijk beleid en horecabeleid
- zowel maatschappelijke als commerciële verhuur

| Exploitatie opzet | 2024      | Prognose 2025 |
|-------------------|-----------|---------------|
| 467.000,-         | 405.000,- | 420.000,-     |

## Inkomsten horeca;

- niet vanaf de start mogelijk, immers een startende onderneming
- groeipad waarbij in 2025 de omzet uit de horeca hoger is dan in de exploitatieopzet
- loonkosten horeca ook hoger dan in de exploitatieopzet

| Exploitatie opzet | 2024      | Prognose 2025 |
|-------------------|-----------|---------------|
| 250.000,-         | 419.000,- | 501.000,-     |

## Uitgaven Horeca - Kosten personele inzet;

- meer personeel nodig dan ingeschat (openingstijden/openen/afsluiten/opruimen)
- vanaf 2019 forse CAO-stijgingen horecapersoneel (30%)
- ingebruikname gebouw met veel vragen en 'opstartproblemen'

De kosten voor personele inzet zijn in de jaren 2023/2024 fors hoger dan in 2019 voorzien door bovenstaande.

| Exploitatie opzet | 2024      | Prognose 2025 |
|-------------------|-----------|---------------|
| 144.000,-         | 332.000,- | 337.000,-     |

| Omzet     | 2024      | Prognose 2025 |
|-----------|-----------|---------------|
| 250.000,- | 419.000,- | 501.000,-     |

## Overige kosten horeca

### Inkoopwaarde:

- inkoop drank en eten
- inhuur derden
- huur materialen en inventaris
- overig/onvoorzien

| Exploitatie opzet | 2024      | Prognose 2025 |
|-------------------|-----------|---------------|
| 91.500,-          | 281.000,- | 302.500,-     |

## Kosten huur onroerend goed

- De huur wordt door de Stichting afgedragen aan de gemeente Asten. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd. Deze indexering is eveneens doorbelast aan de gebruikers (zowel partijen als verenigingen).

| Exploitatie opzet | 2024      | Prognose 2025 |
|-------------------|-----------|---------------|
| 505.000,-         | 557.000,- | 623.000,-     |

## Kosten overig

- energie, enorme prijsstijgingen  
geraamd € 35.000,=, kosten nu ongeveer €113.000,-
- schoonmaakkosten
- automatisering/licenties/abonnementen
- overig/onvoorzien

Automatisering, licenties en abonnementen betreft o.a. switches, access points, routers, toegangsdeuren, alarm, camera's, reserveringssysteem, administratieve software en personeelsapp.

| Exploitatie opzet | 2024      | Prognose 2025 |
|-------------------|-----------|---------------|
| 54.500            | 116.000,- | 160.500,-     |

## BTW aftrek

- de belastingdienst heeft nog niet definitief bepaald welk percentage van de voorbelasting BTW kan worden verrekend/teruggevraagd.
- in de exploitatieopzet is gerekend met 93%
- de belastingdienst heeft dit in afwachting van een definitief besluit voorlopig bepaald op 50%
- dit heeft in 2023/2024 en de eerste helft van 2025 geleid tot extra kosten voor 't Kwartier van ongeveer € 200.000,- (incidenteel)
- bij een definitief besluit kan dit achteraf alsnog verrekend worden

Schatting is jaarlijks mislopen van ongeveer € 50.000,-

# Exploitatie opzet & subsidie afspraken

Afwijkingen ten opzichte van de exploitatie opzet leiden tot een ander beeld als destijds ingeschat

|                         | Exploitatie opzet | Prognose 2025 | Vershil   |
|-------------------------|-------------------|---------------|-----------|
| Inkomsten huur          | 467.000,-         | 420.000,-     | 47.000,-  |
| Inkomsten horeca        | 250.000,-         | 501.000,-     | 251.000,- |
| Personeelskosten horeca | 144.000,-         | 337.000,-     | 193.000,- |
| Overige kosten horeca   | 91.500,-          | 302.500,-     | 211.000,- |
| Kosten huur             | 505.000,-         | 623.000,-     | 118.000,- |
| Kosten overig           | 54.500,-          | 160.500       | 106.000,- |

Bestuur en gemeente zijn vanaf het begin in gesprek over de afwijkingen:

- anders inzetten van personeel
- verandering openingstijden
- aanbod horeca
- organisatie activiteiten
- actief sturen op energieverbruik, adviseur inschakelen, contractmogelijkheden bekijken
- nieuwe, mogelijke huurders benaderen

- Nieuw gebouw
- Meerjarensubsidie
- Ontwikkelingen - sturingsmogelijkheden
- Dit is niet het definitieve resultaat

- Gesprekken tussen dagelijks bestuur 't Kwartier en gemeente worden voortgezet. Minimaal elk kwartaal maar veelal frequenter.
- Na 2025 doorkijken naar 2026; dit is het laatste jaar van de meerjarige subsidie.
- In 2026 een college- en raadsvoorstel met daarin een gewijzigde subsidieverlening (incidenteel).
- Aanvraag subsidie voor 2027 en verder (structureel).

Vragen?